

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBL. I. S. 3634), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
zur Satzung der



STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 *Walther-Rathenau-Straße*

Gelegen in der 2. Reihe der westlichen Bebauung der Walther-Rathenau-Straße mit den
Flurstücken 67/7 und 72 teilweise der Flur 13 Gemarkung Waren

Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Waren (Müritz), den 06.10.2020

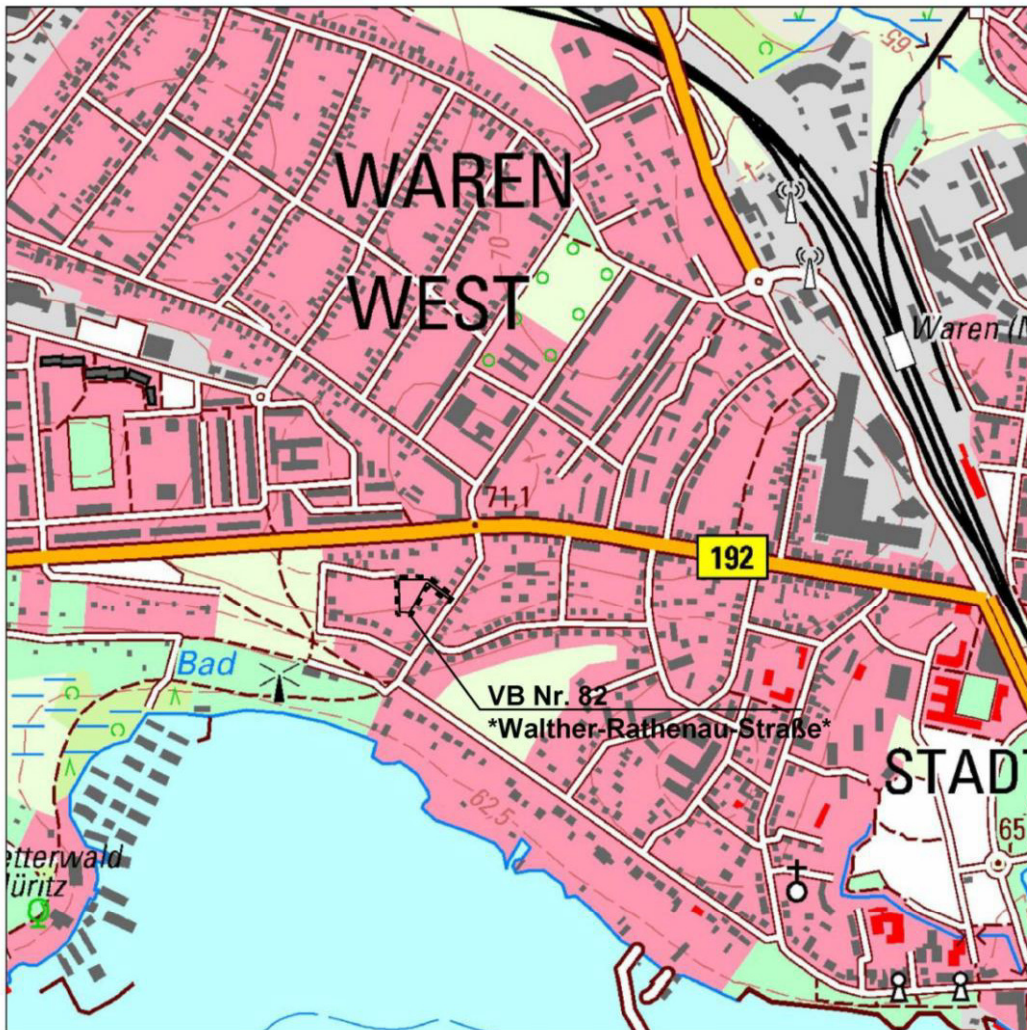
Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Landschaftsplan	5
4.4	Verfahrensprüfung	5
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	7
6.	Beschreibung des Vorhabens	7
7.	Inhalt der Satzung.....	8
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
8.1	Erschließung.....	11
8.1.1	Äußere und innere Erschließung	11
8.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	11
8.2	Ver- und Entsorgung.....	12
8.2.1	Trinkwasser	12
8.2.3	Regenwasser.....	12
8.2.4	Elektrische Energie.....	12
8.2.5	Gas.....	12
8.2.6	Telekommunikation.....	13
8.2.7	Abfallbeseitigung	13
8.3	Brandschutz.....	13
8.4	Denkmalschutz	13
8.5	Bodenschutz/Altlasten/Kampfmittel.....	13
8.6	Immissionen	14
8.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	15
8.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
9.	Durchführung der Maßnahme	19

Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 2 Artenschutzfachbeitrag

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: gaia.mv, 06.02.2020) bearbeitet ign GbR

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes Waren (Müritz), nördlich der Müritz, sowie südlich der B192. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82 sowie die westlich angrenzenden Brachflächen, die dem Bebauungsplan Nr. 76 *Am Volksbad* zugeordnet sind, liegen innerhalb der Bebauung des Bebauungszusammenhangs, der Walther-Rathenau-Straße, der Straße Am Volksbad und der Röbeler Chaussee (B192). Nach Norden bildet die B192 eine städtebauliche Zäsur: während südlich Einfamilienhausbebauung dominiert, ist nördlich der B192 Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise (aus dem 20. Jahrhundert) prägend. Östlich des Gebiets ist bis zur Straße Zum Amtsbrink (mit den dazugehörigen großmaßstäblichen Verwaltungs- und Gewerbebauten) das Wohnen in unterschiedlichen Formen (Einfamilienhäuser, Zeilenbebauung) maßgebend. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 67/7 und teilweise 72 der Flur 13 Gemarkung Waren.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82 ermöglicht die Nachverdichtung des genannten Areals unter Berücksichtigung der Erschließungssituation eines nicht unmittelbar an öffentlichen Straßenland angrenzenden Grundstücks. Bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, fügt sich das Planvorhaben in die bebaute Umgebung ein.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des brach liegenden ‚inneren‘ Grundstücks (Flurstück 67/7) für das Wohnen im Wohngebiet.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 06.11.2019 nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist gegeben (siehe 4.4 Verfahrensprüfung).

4.1 Ziele der Raumordnung

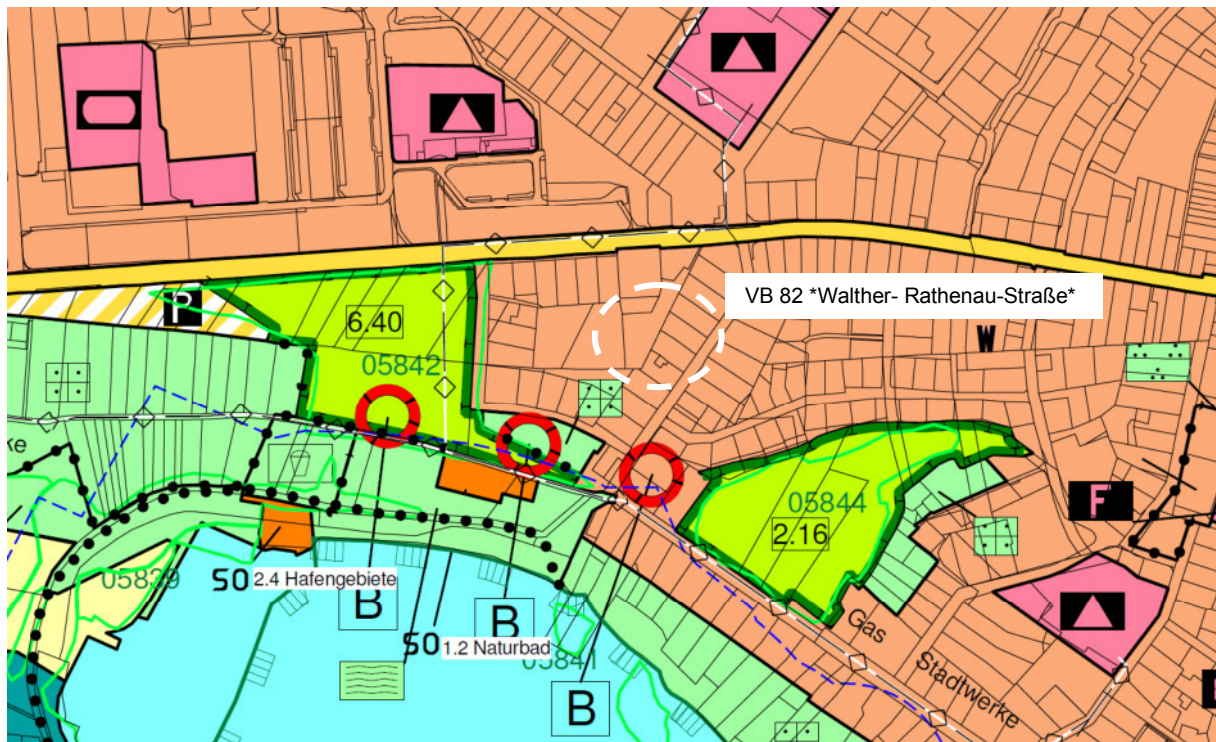
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Die Stadt Waren (Müritz) übernimmt als Mittelzentrum gemäß Programmsatz 3.2.2(1) RREP MS Vorsorgefunktionen. Als Mittelzentrum soll die Stadt Waren (Müritz) u.a. in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden (Programmsatz 3.2(1) RREP MS). Der VB-Plan stärkt die Funktion eines Mittelzentrums bezüglich der Wohnraumversorgung. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung aus Programmsatz 4.1(5) RREP MS als auch dem Ziel aus Programmsatz 4.1(3) RREP MS der Ausweisung neuer Wohnbauflächen innerhalb von Freiflächen im Siedlungsbestand als Maßnahme der Nachverdichtung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82 zielt durch die Schaffung von Wohnbauflächen auf einer brachliegenden integrierten Fläche darauf ab, einen Beitrag zur Erfüllung dieser Entwicklungsziele zu leisten.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Waren (Müritz) hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Der VB-Plan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) bearbeitet ign GbR

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) ordnet das Gebiet dem Biotopkomplex der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen zu. Die Bebauung der städtischen Fläche entspricht den Darstellungen im Landschaftsplan. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbildraum beidseits der Mozartstraße mit einer niedrigen Wertstufe der Bildraumbewertung.

4.4 Verfahrensprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs. 1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung

Das Gebiet des Geltungsbereiches ist eine inmitten eines Wohngebiets liegende Brachfläche, deren Nutzung aufgrund mangelnder Erschließung bisher nicht erfolgen konnte. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ist das Ziel des Bebauungsplans explizit die Nachverdichtung dieses Wohnareals und entspricht damit den Zielen des § 13a BauGB. Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Wiedernutzbarmachung* und *Nachverdichtung* erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² beschränkt. Es wurde eine maximale Grundfläche von 450 m² festgesetzt. Die Grundfläche von 20.000 m² wird somit weit unterschritten, sodass die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt sind.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan beträgt weniger als 20.000 m². Das Vorhaben ist damit nach Nr. 18.7 i.V.m. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht UVP-pflichtig. Abschließend ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete sind mehr 2.000 m vom Plangebiet entfernt und daher von dem Vorhaben nicht betroffen. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden wegen der großen Entfernungen zu den Gebieten nicht beeinträchtigt.

Die vorstehende Prüfung zeigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: gaia.mv, 06.02.2020) bearbeitet ign waren GbR

Die Flächen innerhalb des Flurstückes 67/7 liegen brach und weisen einen sukzessiven Bewuchs auf. Ein Teilbereich des Flurstückes 72 ist in den Bebauungsplan einbezogen, um die Erschließung zu sichern. Diese Fläche stellt sich im Bestand als 3 m breite Grundstückszufahrt mit einer massiven Carportanlage dar.

6. Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 1.796 m² groß und beinhaltet das Vorhabengrundstück (Flurstück 67/7) mit 1.601 m² sowie den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 72 (195 m²). Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Einfamilienhauses einschließlich einer Terrasse und Garage auf dem brachliegenden innerstädtischen Grundstück. Die Bebauung des Grundstückes erfolgt im nördlichen Bereich, sodass auf der südlichen Grundstücksfläche eine Grünfläche entsteht, die dem Nutzungscharakter eines Einfamilienhausstandortes entspricht.

Das Gebäude ist in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach geplant. Die Gebäudehöhe von Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante Attika beträgt 7,24 m. Das Gebäude weist eine Grundfläche von 256 m² auf. Innerhalb des Gebäudes ist eine Garage mit 3 Stellplätzen und ein Nebenraum für Lagerfläche und zum Unterstellen von Gartengeräten geplant. Somit sind auf dem Grundstück keine weiteren Gerätehäuser, Garagen oder Carport geplant. Im Süden des Wohnhauses liegen unüberdachte und überdachte Terrassenflächen mit einer

Größe von ca. 182 m². Für Zufahrten, Stellplätze und Wege werden auf dem Grundstück 67/7 ca. 150 m² befestigt.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ign waren GbR

Das Plangebiet wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Die bestehende massive Carportanlage wird nach Westen geöffnet, sodass eine überdachte Durchfahrt entsteht mit einer Breite von rd. 3,10 m, einer Länge von 9,50 m und einer Höhe von 3,8 m.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7. Inhalt der Satzung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO genutzt werden um der Nachfrage nach Wohngrundstücke in der Stadt Waren (Müritz), gerecht zu werden. Es erfolgt eine Nachverdichtung rückwärtiger Brachflächen, die sich zur Bebauung anbieten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 *Wohnbebauung am Volksbad* wurde eine Fortentwicklung der westlich angrenzenden Brachfläche bereits ermöglicht. Die Fläche dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt nun diese Lücke und regelt abschließend, die Entwicklung des Areals in ein weiter verdichtetes Wohngebiet unter Nutzung der Flächenreserven zur Innenentwicklung.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da entsprechende Anlagen sich nicht in die umgebene Wohnnutzung einfügen würden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes würden diesem Ziel entgegenstehen. Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen werden sich wegen ihres größeren Flächenbedarfs und der nutzungsbezogenen Bauwerke nicht in das angestrebte Erscheinungsbild des Gebietes einfügen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen. Dazu kommt, dass die Erschließungsanlagen nicht auf das Verkehrsaufkommen solcher Betriebe ausgelegt sind.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine maximale Grundfläche von 450 m² festgesetzt. Bei einer Grundstücksgröße von 1.600 m² entspricht das einer Grundflächenzahl von unter 0,3. Die maximal zulässige überbaubare Fläche passt sich damit der umgebenen Bebauung an und entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 76. Das Gebäude weist eine Grundfläche von 256 m² auf. Für die Terrasse und die überdachte Terrasse werden 182 m² versiegelt. Für Gebäude und Terrassen wird eine Grundfläche von 438 m² versiegelt. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche um 50 % erhöht werden. Die festgesetzte maximale Grundfläche von 450 m² darf dementsprechend um 225 m² durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden. Für Zufahrten, Stellplätze und Wege werden 150 m² versiegelt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf II Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in offener Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind. Dieses entspricht dem Siedlungscharakter sowie der umgebenen Bebauung.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt worden, die einen 3 m breiten Abstand zu den nördlich, östlich und westlichen Grundstücksgrenzen aufweisen. Zur südlichen Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 20 m eingehalten. Diese Fläche wird als

Grünfläche genutzt. Die Baugrenze bietet den Vorhabenträger einen ausreichenden Freiraum zur Gestaltung seines Grundstückes. Die Nachbarbebauung im Norden und Osten unterschreitet den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zur Grundstücksgrenze, sodass der Vorhabenträger durch angrenzende Bestandsbebauung eine Abstandsflächenbaulast gewährt. Die Abstandsflächenbaulast ist Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V.



Übersicht zu den Abstandsflächen und dem Leitungsrecht, ign waren GbR

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und zulässige Anlagen nach Landesrecht sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) ist mit 79,6 m über NHN festgesetzt. Die Bezugshöhen sind in der Vermessungsgrundlage enthalten und richten sich nach dem deutschen Haupthöhennetz 1992. Die Geländehöhen liegen im Osten des Baufeldes bei 72,6 m über NHN und im Westen bei 72,2 m bzw. bis 71,8 m über NHN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist bei 72,35 m über NHN geplant. Die Gebäudehöhe beträgt 72,25 m, sodass eine maximale Höhe von 79,6 m über NHN im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die maximale Gebäudehöhe fügt sich in die Höhenlage der umgebenen Bebauung ein und orientiert sich an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf dem Flurstück 67/7 sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig, um den städtebaulichen Charakter des Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäuser zu sichern. Für den Vorhabenträger ist die Wohnnutzung als Eigenheim gesichert. Perspektivisch wird die Aufnahme einer 2. Wohneinheit für beispielsweise Eltern oder Kinder ermöglicht.

Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Waren (Müritz) setzt örtliche Bauvorschriften nach grundsätzlichen Gestaltungsvorstellungen für das Stadtgebiet fest. Sie werden je nach Lage des Gebietes im Stadtbild und nach den Auswirkungen des Gebietes auf das Landschaftsbild variiert. Für dieses Gebiet sind flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine der Nutzung entsprechende Begrünung des Gebietes zu ermöglichen, wird ein Anpflanzgebot festgesetzt. Auf dem Flurstück 67/7 sind mindestens 3 heimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Grünstrukturen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und auf die an Siedlungsbereiche angepasste Fauna.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

8.1.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die Walther-Rathenau-Straße erschlossen mit direkter Anbindung nach Norden an die B 192 (Röbeler Chaussee/ Mozartstraße). Die äußere Erschließung ist gesichert.

Ein Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 72 wird in den Bebauungsplan mit einbezogen und entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzung zugunsten der Grundstückseigentümer 67/7 mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belastet. Die Baulast ist vor Satzungsbeschluss zu sichern. Über diesen Weg soll die leitungsgebundene Erschließung von der Walther- Rathenau-Straße erfolgen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht führt durch eine überdachte Durchfahrt mit einer Breite von rd. 3,10 m, einer Länge von 9,50 m und einer Höhe von 3,8 m.

8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die unmittelbare Nähe zur B 192 besteht eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Die Strecke wird von mehreren Linien befahren, davon mindestens

zwei Linien im Stundentakt Mo-Fr tagsüber (Linie 10/11 Röbel – Neubrandenburg, Linie 2 Warenschloß – Ecktannen/Nesselberg). Der Fern- und Regionalbahnhof Waren (Müritz) liegt ca. 1,2 km entfernt vom Plangebiet.

8.2 Ver- und Entsorgung

Zur Gewährleistung der Ver- und Entsorgung des Gebietes wird auf dem Flurstück Nr. 72 der Flur 13, Gemarkung Waren ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zukünftigen Grundstückseigentümer des Flurstückes 67/7 festgesetzt. Diese haben das Recht der Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen. Somit wird das Grundstück das bestehende Netz der Walter-Rathenau-Straße angeschlossen.

8.2.1 Trinkwasser

Die Stadt Waren (Müritz) wird durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung an die bestehende Wasserversorgung der Stadt Waren (Müritz) sichergestellt.

8.2.2 Abwasser

Der Müritz Wasser-/ Abwasserzweckverband betreibt in der Stadt Waren (Müritz) eine zentrale Abwasserbeseitigung. Das Schmutzwasser wird in Leitungen gesammelt und in die Kläranlage eingeleitet. Das Abwasser im Gebiet wird in Freigefällekanälen im öffentlichen Verkehrsraum gesammelt.

8.2.3 Regenwasser

Das Niederschlagswasser wird zur Förderung der Grundwasserneubildung sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen breitflächig auf dem Grundstück versickert. Im Landschaftsplan der Stadt Waren Müritz ist der Vorhabenstandort geprägt von Sickerwasserbestimmten Sanden (Sand-Rosterde). Von einer guten Sickerfähigkeit wird ausgegangen.

8.2.4 Elektrische Energie

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgt das Wohngebiet mit elektrischer Energie. Das Grundstück wird an das vorhandene Netz angeschlossen.

8.2.5 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die Stadtwerke Waren (Müritz). Der Anschluss an die Gasversorgung ist möglich.

8.2.6 Telekommunikation

Das Gebiet kann an das bestehende Netz von Telekommunikationslinien angeschlossen werden.

8.2.7 Abfallbeseitigung

Der Siedlungsabfall der Stadt Waren (Müritz) wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die Abfuhr erfolgt nur auf den Anliegerstraßen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer des Flurstücks 67/7 müssen ihre Abfallbehälter zur Abholung an die Walther-Rathenau-Straße bereitstellen.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) oder, soweit eine Verwertung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

8.3 Brandschutz

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Nach Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr erfolgt die Löschwasserversorgung des Gebietes über Hydranten in der Walther Rathenau Straße. Die Walther-Rathenaustraße bietet anforderungsgerechte Aufstellflächen für die Feuerwehr, mittels Schlauchsystem kann von der Rathenaustraße aus, der Brandschutz im Plangebiet gewährleistet werden.

8.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.5 Bodenschutz/Altlasten/Kampfmittel

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit

die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässung und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt oder Bodenaushub ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen. Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem StALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

8.6 Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt. Vom allgemeinen Wohngebiet werden keine unzumutbaren Immissionen auf die Umgebung einwirken. Durch die B 192 wirken Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet ein. Der nördliche Bereich des

Plangebietes liegt im Lärmpegelbereich III und Großteil im Süden befindet sich im Lärmpegelbereich II. Im Bebauungsplan sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich ist, liegt der zur Erholung nutzbare Außenraum im LPB II. Die Aufenthaltsräume im Gebäude können mit optimaler Südost- und Südwestausrichtung realisiert werden und sind der Schallquelle abgewandt.

8.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gerecht zu werden. Hauptsächlich wird der Niederschlagswasseranfall breitflächig auf dem Grundstück versickert. Hierdurch wird er weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei. Auf dem Hauptdach sind Photovoltaikanlagen geplant. Somit leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

8.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Naturschutzgebiete

In einer Entfernung von rd. 2000 m liegt das Naturschutzgebiet MV_NSG_139 „Ostufer Tiefwareensee Falkenhäger Bruch“. Durch die große Entfernung zum Plangebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.

• Nationalparke

Der Müritz-Nationalpark ist durch die große Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen.

• Landschaftsschutzgebiete

Das LSG 041a „Mecklenburger Großseenland“ beginnt südlich vom Plangebiet am Ufer der Binnenmüritz in einer Entfernung von 220 m. Durch die Entfernung und innerstädtische Lage des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

• Biosphärenreservate

Es ist kein Biosphärenreservat betroffen.

• Naturparke

Es sind keine Naturparke betroffen.

- **Naturdenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Naturdenkmale im Planbereich und der näheren Umgebung.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Umkreis von 300 m:

MUE05842 - Ruderalisierter Sandmagerrasen nordöstlich von Kamerun

Trocken und Magerrasen

Das Biotop liegt ca. 150 m westlich vom Grundstück entfernt.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.

MUE05844 - Nasswiese zwischen Rathenau- und Einstein- Straße in Waren

Seggen- und binsenreiche Nasswiesen

Das Biotop liegt in südöstlicher Richtung ca. 130 m entfernt.

Durch das Vorhaben ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

MUE05834 – Erlenbruch am nordwestlichen Ufer der Müritz

Naturnahe Bruch-, Sumpf-, und Auwälder; Schilfröhricht

Das Biotop liegt nordwestlicher Richtung ca. 230 m entfernt.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.

MUE05841 – Phragmites-Röhricht

Röhrichtbestände und Riede

Das geschützte Biotop liegt ca. 240 m in nördlicher Richtung.

Durch das Vorhaben ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

MUE05840 – Phragmites-Röhricht

Röhrichtbestände und Riede

Das Biotop ist ca. 280 m vom Grundstück entfernt.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops ist nicht auszugehen.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt nicht in Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Das Bauvorhaben befindet sich nach Erkenntnissen des Umweltamtes in einem Gebiet mit vermutlich artesischem Austritt von Grundwasser. Das Grundwasser liegt in diesem Fall stellenweise dicht unter der Erdoberfläche.

Hier gilt Folgendes: Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einen Monat vor Beginn der Arbeiten formlos anzuzeigen. Das Bauvorhaben darf Dritte nicht beeinträchtigen. Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist abweichend von § 8 Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 4 WHG anstelle der Anzeige eine Erlaubnis nur erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann. Die untere Wasserbehörde kann für bestimmte Gebiete die Tiefe nach Satz 1 näher bestimmen.

- **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Abwasser wird dem Netz des Müritz-, Wasser-/Abwasserzweckverbandes zugeführt.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

FFH-Gebiete

Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren (DE 2442-301). Das FFH Gebiet liegt ca. 2000 m nördlich des Vorhabengebietes. Es sind aufgrund der großen Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Im Plangebiet sind keine Bestandsbäume vorhanden.

- **Schutz der Alleen**

Alleen sind nicht betroffen.

- **Wald**

Im Geltungsbereich sind keine Waldstücke vorhanden.

- **Geschützte Arten**

Da die Vorhabenfläche aktuell brach liegt und somit Lebensraumpotentiale für FFH-Arten bietet, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Bei der zunächst durchgeführten Relevanzprüfung und anschließenden Potenzialanalyse wurde herausgestellt, dass folgende Arten prüfrelevant sind:

- 2 Reptilienarten
- 29 Brutvogelarten

Von diesen Arten wurde die Zauneidechse vertieft geprüft. In mehreren Begehungen des Plangebietes konnte die Zauneidechse nachgewiesen werden.

Die Fortpflanzungsstätten der restlichen Arten gehen weder verloren, noch werden diese beeinträchtigt.

Um keine Verbotstatbestände hervorzurufen, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, diese sind auf der Plansatzung als Hinweis aufgenommen:

Um während der Bauphase keine Störungen oder Verletzungen potenziell vorkommender Individuen hervorzurufen, ist ein Reptilienschutzzaun südlich der Baugrenze aufzustellen. Dieser sollte auch an der westlichen Seite verlaufen und vollkommen an den Rändern abschließen, damit keine Zauneidechsen in die Vorhabenfläche einwandern können. Erst nach Abschluss der Bauarbeiten darf der Zaun wieder entfernt werden. Vor der Aufstellung des Zaunes sind die nördlichen Flächen, sowie das Baufeld kurzrasig zu halten und potenzielle Versteckmöglichkeiten behutsam zu entfernen. Damit soll ein schonendes Abwandern in die ruhigen Bereiche im Süden (Gartenteil), als auch zur Brache gewährleistet werden. Die Baufeldberäumung ist ausschließlich vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Zusammengefasst treten somit keine Verbotstatbestände für die geschützten Arten ein.

9. Durchführung der Maßnahme

Der Vorhabenträger ist der Eigentümer des Grundstückes und wird dieses mit einem Wohnhaus bebauen und als Eigenheim nutzen. Im Durchführungsvertrag wird die Ausführung des Bauvorhabens geregelt, sowie die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen festgehalten.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.12.2020 gebilligt.

Waren (Müritz), 15.03.2021


N. Möller
Bürgermeister





Legende/Zeichenerklärung:

Gemarkung: 131640 / Waren
 Flur: 13
 Flurstück: 67/7
 Größe: 1601 m²

— Grundstücksgrenze
 . 72,35 Höhe in m über NHN (DHHN 92)
 ▼ Grundstückszufahrt/ Hauseingang/Garageneinfahrt

■ Zufahrten, Parkplätze, Wege, Terrasse, Pflasterflächen
 ■ Zufahrt als Gebäudedurchfahrt

--- Baugrenze
 ▲ LPB III Lärmpegelbereich

■ Abstandsflächen 3 m Breite Bauvorhaben
 ■ Abstandsflächen 3 m Breite Nachbargebäude

ign waren GbR
 Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
 Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10

ign+ architekten ingenieure

Vorhaben- und Erschließungsplan
 im Zusammenhang mit der Aufstellung des
 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82
 * Walther-Rathenau-Straße *

Blatt-Nr. 1
 Maßstab 1:500

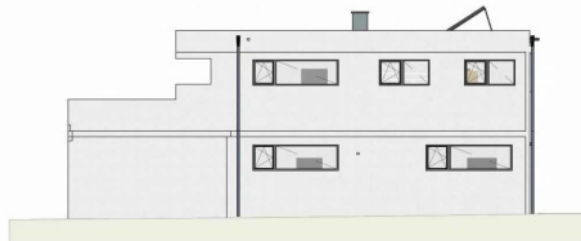
Waren (Müritz), den 20.02.2020



Südwestansicht
Maßstab: 1:100



Nordostansicht
Maßstab: 1:100



Südostansicht
Maßstab: 1:100



Nordwestansicht
Maßstab: 1:100



Ingenieurgesellschaft
Jens Mielke
Hochbaukonstruktion-Tragwerksplanung-HSG-SV
Sachverständiger, Brandschutzplaner
Warendorfer Straße 20, 17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991/674420, Fax: 03991/674430
e-Mail: info@igm-waren.de

ign+architekten
ingenieure
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10

ign+architekten
ingenieure

Vorhaben- und Erschließungsplan im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82 * Walther-Rathenau-Straße *

Blatt-Nr. 2
Maßstab 1:500

Waren (Müritz), den 20.02.2020

Artenschutzfachbeitrag (AFB)

Potenzialanalyse



Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82

Walther-Rathenau-Straße



Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Waren (Müritz), den 17.08.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
1.3 Methodisches Vorgehen	4
1.4 Datengrundlage	6
2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren	6
2.1 Beschreibung des Vorhabens und Untersuchungsgebietes	6
2.2 Relevante Projektwirkungen	7
3. Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände	8
3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Relevanzprüfung)	8
3.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	8
3.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL	8
3.1.3 Europäische Vogelarten nach Art.1 und Art.4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie	11

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Waren (Müritz) beabsichtigt den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 *Walther-Rathenau-Straße* aufzustellen. Dieser soll eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Erschließungssituation eines nicht unmittelbar an öffentlichen Straßenland angrenzenden Grundstückes ermöglichen. Damit soll planungsrechtlich die Möglichkeit einer Wohnnutzung auf einem aktuell brach liegenden Grundstück zulässig werden.

Im Vorfeld kann nicht ausgeschlossen werden, dass Lebensraumpotenziale für FFH-Arten im Planungsgebiet gegeben sind und durch die Umsetzung des Planvorhabens Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Daher wird für den Bebauungsplan ein Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialanalyse erstellt.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs.1 BNatSchG, Absatz 5 (Satz 1 bis 5) mit Art. 5 VS-RL und 12 bzw. 13 FFH-RL sowie zur Berücksichtigung des Artenschutzes gemäß § 23 NatSchAG M-V ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens. Dabei werden die Verbotstatbestände für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie für alle europäischen Vogelarten ermittelt.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

-
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können neben herkömmlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen überwunden werden, wenn durch sogenannte "vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen" (CEF-Maßnahmen) die Sicherstellung der ökologischen Funktionen betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte von Pflanzen (§ 44 Abs. 5 Satz 2, Satz 4 BNatSchG) gewährleistet werden kann.

Können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF) nicht überwunden werden, ist das Vorhaben unzulässig. Es sind jedoch Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG möglich, welche mit den §§ 45 und 67 BNatSchG geregelt werden. Ausnahmeregelungen sind aber nur möglich, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Bei einer Zulassung eines Vorhabens unter dieser Voraussetzung können, soweit erforderlich, kompensatorische Maßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Population erforderlich sein (FCS-Maßnahmen).

1.3 Methodisches Vorgehen

Die Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt unter Verwendung der *„Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44, Absatz 1 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung“* (aktuell geltende Fassung) des LUNG M-V. Außerdem wird hinsichtlich der Methodik auf den Leitfaden *„Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“*, BÜRO FROELICH & SPORBECK und LUNG M-V (2010) zurückgegriffen. Auf folgende Arten wird bei dem AFB eingegangen:

1. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“),
2. Europäische Vogelarten entsprechend Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (teilweise zugleich nach nationalem Recht „streng geschützt“)

Prüfrelevant sind somit alle europarechtlich geschützten Arten, bei denen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG von Auswirkungen des Vorhabens ausgelöst werden können. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind Art für Art zu

betrachten. Bei den Europäischen Vogelarten gilt dies ebenfalls für wertgebende, besonders geschützte oder gefährdete Arten. Viele ungefährdete Vogelarten werden hingegen in Gruppen (Gilden), die in ähnlicher Weise von den Vorhabenauswirkungen betroffen sein können, im Zusammenhang abgeprüft (Gruppenprüfung). In der Tabelle 1 sind die Vorgaben zur Bearbeitungstiefe dargestellt.

Tabelle 1: Kriterien zur Bearbeitungstiefe der prüfrelevanten Arten (Quelle: Leitfaden Artenschutz M-V)

Bearbeitungstiefe Arten/Artengruppen	
Einzelprüfung	<ul style="list-style-type: none"> • Arten des Anhang IV der FFH-RL • Arten des Anhang I der VS-RL • Arten des Artikels 4, Abs. 2 der VS-RL • Gefährdete Vogelarten nach der Roten Liste MV und BRD • Vogelarten mit besonderen Habitatansprüche • Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der BArtSchV • In Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/gelistete Vogelarten • Vogelarten für die das Bundesland M-V eine besondere Verantwortung trägt
Gruppenprüfung	<ul style="list-style-type: none"> • Alle anderen Vogelarten, ungefährdete Brutvogelarten ("Allerweltsarten")

Der artenschutzrechtlichen Prüfung dienen nachfolgende Arbeitsschritte:

1. Ermittlung der Vogelarten und Anhang-IV-Arten, die im Wirkungsraum vorkommen und von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein können (Relevanzprüfung) auf Grundlage einer Potenzialanalyse,
2. Prüfung des voraussichtlichen Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände Art für Art bzw. bezogen auf ökologische Gilden bei häufigen, nicht gefährdeten Vogelarten,

-
3. Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote und von Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion.
 4. Abschließende Beurteilung bezüglich des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote.

1.4 Datengrundlage

Die Grundlage für den Artenschutzfachbeitrag ist eine Potenzialanalyse für den Untersuchungsraum. Diese basiert auf aktuellen Luftbildern und topographischen Karten. Außerdem werden die Daten aus dem Kartenportal MV, wie z.B. LINFOS einbezogen. Am 02.07.2020 sowie am 30.08.2020 erfolgten Kartierungen des Untersuchungsraumes. Diese erfolgten in den Vormittagsstunden von ca. 9:00 Uhr bis 10:30 Uhr bei guter Witterung und Sonne. Die Temperatur lag am ersten Tag bei ca. 14 Grad und beim zweiten Termin bei ca. 16 Grad. Zielgerichtet wurden insbesondere die Randbereiche mit höherer Vegetation, als auch potenzielle Sonnenplätze abgesucht.

2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren

2.1 Beschreibung des Vorhabens und Untersuchungsgebietes

Das Vorhabensbereich liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte innerhalb der Stadt Waren (Müritz). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 67/7 und teilweise 72 der Flur 13 Gemarkung Waren (s. Abb.1). Das Gebiet ist eine inmitten eines Wohngebiets liegende Brachfläche, deren Nutzung aufgrund mangelnder Erschließung bisher nicht erfolgen konnte. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine nachfolgende Nutzung des Standortes ermöglicht. Der Geltungsbereich umfasst 1796m². Auf diesem soll ein Einfamilienhaus einschließlich einer Terrasse und Garage errichtet werden. Das Grundstück liegt aktuell brach, wird allerdings im nördlichen Bereich regelmäßig befahren. Am östlichen Rand des Vorhabensgebietes befindet sich ein sukzessiver Aufwuchs mit Gebüsch aus. Durch die fehlende Nutzung der letzten Jahren konnte sich am Rand eine Staudenflur ausbilden. Das restliche Gebiet wird regelmäßig gemäht.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich; Quelle: gaia.mv, 06.02.2020; bearbeitet ign waren GbR

2.2 Relevante Projektwirkungen

Mit der Aufstellung des B-Plans kann es zu unterschiedlichen Wirkungen auf die vorhandenen Lebensräume und Arten kommen. Im Folgenden werden die artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen betrachtet, die die jeweiligen Artengruppen betreffen können. Dabei wird nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen unterschieden. Die anlagenbedingten Wirkungen bleiben weitgehend auf die eigentliche Bauzone beschränkt. Dagegen wirken sich die bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen räumlich weiter aus. Die Angaben zu den potenziellen Wirkungen in den Untersuchungsgebieten folgen ADAM et al. (1986), ELLENBERG et al. (1981), KOCH (1989), MÜLLER & BERTHOUD (1995) sowie SGW (1995).

1. Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Dauerhafter Verlust von Lebensräumen durch Bebauung, Umnutzung und Versiegelung

2. Baubedingte Beeinträchtigungen

- Verlust von Fortpflanzung- und Ruhestätten besonders geschützter Arten durch die Beräumung der Bauflächen

-
- Beeinträchtigungen durch visuelle Effekte, Schallemissionen und Erschütterungen durch die Baustellentechnik und Personen
 - Schadstoffemissionen durch den Baustellenbetrieb

3. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Scheuchwirkungen und Vergrämung durch die Flächennutzung

3. Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Relevanzprüfung)

Durch Abgleichung der Lebensraumsprüche der Arten (Anhang IV-FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) mit der Lebensraumausstattung der Vorhabensfläche werden die für die Prüfung relevanten Arten selektiert.

3.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-RL geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden, da die meisten vorherrschenden Vegetationsstrukturen keine Ausgangsbedingungen für jene bieten. Des Weiteren haben die relevanten Arten ihre Verbreitungsgebiete innerhalb des Vorhabensgebietes.

3.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

Aufgrund von fehlenden geeigneten Habitaten werden die Artengruppen Fische, Rundmäuler, Mollusken und Amphibien für das Vorhabensgebiet ausgeschlossen.

Mit einer großen Wahrscheinlichkeit sind allerdings Reptilien, Insekten und Säugetiere auf der Vorhabensfläche zu erwarten.

Tab. 2: Relevante FFH-Arten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	BArtSchV Anl.1, Sp.3	RL-MV	Potenzielles Vorkommen Im UG [po] o. Vorkommen [ja]	Empfindlichkeit gegenüber Vorhaben	Prüfung Verbots-tatbestand
Reptilien						
<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter		1	po		
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		2	ja	X	X
Insekten						
<i>Euphydryas aurinia</i>	Goldener Scheckenfalter		2	po		
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer		V	po		
Säugetiere						
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus		1	po		
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		0	po		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		3	po		
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		2			
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus		1	po		
<i>Myotis daubentoni</i>	Wasserfledermaus		4			
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		2	po		
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		1			
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		3	po		
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		1			
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		3	po		
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		4	po		
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		4	po		
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		k.A.	po		
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		4			
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		k.A.			
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbige Fledermaus		1	po		

Erläuterungen: EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BArtSchV An. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

RL M-V: Abkürzungen der RL:

-
- 0 ausgestorben oder verschollen
 - 1 vom Aussterben bedroht
 - 2 stark gefährdet
 - 3 gefährdet
 - V Vorwarnliste

Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

Amphibien

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie stehende oder fließende Gewässer in unmittelbarer Nähe, können Amphibien für das Vorhabensgebiet ausgeschlossen werden. Auch Wanderungen werden in diesem Bereich nicht erwartet, da die Fläche zumindest von drei Seiten an vorhandene Bebauung grenzt und dies somit nicht möglich ist.

Reptilien

Das Vorkommen der Europäischen Sumpfschildkröte kann im Vorhabensgebiet ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensraumpotenziale gegeben sind. Der Geltungsbereich, als auch die angrenzende Brachfläche und der dahinterliegende Sandmagerrasen nach Westen bieten potenzielle Habitate für die Schlingnatter, als auch für die Zauneidechse. Daher wurde das Vorhabensgebiet, als auch die angrenzende Fläche bei 2 Begehungen nach Individuen abgesucht. Dabei konnten insgesamt vier Zauneidechsen innerhalb des Geltungsbereiches kartiert werden. Von diesen konnten drei als weiblich und eine als männlich bestimmt werden. Es handelt sich dabei ausschließlich um adulte Individuen. Diese konnten in den Randbereichen, als auch im späteren Gartenbereich des Grundstückes aufgenommen werden. Innerhalb der geplanten Baufläche stellt die kurzrasige Fläche kein optimales Habitat dar. Mit den geeigneten Vermeidungsmaßnahmen in Form von Vergrämungsmaßnahmen, als auch mit Hilfe eines Reptilienschutzzaunes wird einem Verbotstatbestand entgegengewirkt.

Säugetiere

Bei der Artengruppe der Säugetiere wurden ausschließlich Fledermäuse betrachtet, da nur für jene mögliche Jagdstrukturen vorhanden sind. Direkte Fortpflanzungsstätten sind im Vorhabensgebiet nicht gegeben. Allerdings können einige Arten den Geltungsbereich, als auch die angrenzende Brachfläche nach Westen hin zur Nahrungssuche nutzen. Möglich ist dies insbesondere entlang der vorhandenen Gebüschstruktur. Da diese erhalten bleibt, hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf jene Arten. Ein Vorkommen der Großen

Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Kleinen Bartfledermaus, Kleinem Abendsegler und Braunem Langohr wird aufgrund fehlender Waldstrukturen in unmittelbarer Nähe ausgeschlossen. Das Große Langohr kommt mit einer großen Wahrscheinlichkeit nicht im Geltungsbereich vor, da diese Art in dem Bereich der Mürzitz ihre nördliche Verbreitungsgrenze besitzt und darüber hinaus ihr Vorkommen sehr unwahrscheinlich ist.

Insekten

Da das Vorhabensgebiet weder einen Trockenrasen noch ein Feuchtgebiet darstellt, werden keine Insekten der FFH-RL erwartet. In ca. 130 m Entfernung nach Westen befindet sich ein Ruderalisierter Sandmagerrasen. Auf diesem sind einige trockenheitsliebende Insektenarten zu erwarten. Von diesen können zumindest die Falter den Geltungsbereich ebenfalls zur Nahrungssuche aufsuchen. Geeignete Eiablagepflanzen und somit Futterpflanzen der Raupen sind nicht vorhanden. Somit gehen keine Fortpflanzungsstätten verloren. Durch die Umnutzung der Fläche kann es zwar zu einem Verlust von potenziellen Nahrungspflanzen kommen, allerdings stehen in unmittelbarer Nähe ausreichend Ersatznahrungsflächen zur Verfügung.

Mollusken, Fische und Rundmäuler

Aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen werden Individuen der Artengruppen ausgeschlossen.

3.1.3 Europäische Vogelarten nach Art.1 und Art.4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Insgesamt können im Geltungsbereich 29 europäische Vogelarten erwartet werden. Davon konnten bei den Vorortbegehungen sieben Arten beobachtet werden. Jene besitzen mit großer Wahrscheinlichkeit ein Bruthabitat innerhalb der Gebüschstrukturen. Der Rest sucht das Vorhabensgebiet zur Nahrungssuche auf. Die meisten lassen sich den störungstoleranten Arten zuordnen. Jene haben sich an Störungen und menschliche Nähe über die Jahre angepasst. Damit keine Verbotstatbestände eintreten, werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/7 Anh . A	VS-RL Anh I	BArt SchV , Anl. 1, Sp.3	R L - M V	Pot. Vorkommen Im UG [po]	Vorkommen im UG	Prüfung Verbots-tatbestände
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	X				po		
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling						ja	
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz					po		
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink					po		
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube					po		
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube					po		
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe					po		
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe					po		
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	X				po		
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink					po		
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter					po		
<i>Miliaria calandra</i>	Grauammer			X				
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper					po		
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze					po		
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise						ja	
<i>Parus cristatus</i>	Haubenmeise					po		
<i>Parus major</i>	Kohlmeise						ja	
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling				V		ja	
<i>Passer montanus</i>	Feldperling				V		ja	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz					po		
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis					po		
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp					po		
<i>Pica Pica</i>	Elster						ja	
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz					po		
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber					po		
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star					po		
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke					po		
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke					po		
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke					po		
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig					po		
<i>Turdus merula</i>	Amsel						ja	

4. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Um ein eventuelles Eintreten der Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, werden nachfolgend die nötigen Maßnahmen erläutert.

- Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. vom 1. Oktober bis zum 28. Februar
- Abstandspuffer zu den Gebüschstrukturen im Westen (mind. 3 m)

4.2 CEF-Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG, die als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) die kontinuierliche ökologische Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gewährleisten, setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an.

Um während der Bauphase keine Störungen oder Verletzungen potenziell vorkommender Individuen hervorzurufen, ist ein Reptilienschutzzaun südlich der Baugrenze aufzustellen. Dieser sollte auch an der westlichen Seite verlaufen und vollkommen an den Rändern abschließen, damit keine Zauneidechsen in die Vorhabensfläche einwandern können. Erst nach Abschluss der Bauarbeiten darf der Zaun wieder entfernt werden. Vor der Aufstellung des Zaunes sind die nördlichen Flächen, sowie das Baufeld kurzrasig zu halten und potenzielle Versteckmöglichkeiten behutsam zu entfernen. Damit soll ein schonendes Abwandern in die ruhigen Bereiche im Süden (Gartenteil), als auch zur Brache gewährleistet werden.

5. Zusammenfassung und Fazit

Mit dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 *Walther-Rathenau-Straße* soll eine innerstädtische Nachverdichtung ermöglicht werden. Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Einfamilienhaus einschließlich einer Terrasse und Garage entstehen. Mit dem B-Plan werden die dafür notwendigen städtebaulichen Grundlagen geschaffen. Da die Vorhabensfläche aktuell brach liegt und somit Lebensraumpotentiale für FFH-Arten bietet, gilt es dafür einen Artenschutzfachbeitrag aufzustellen. Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf Grundlage publizierter Daten, insbesondere aktueller Verbreitungskarten und der Abschätzung potenziell vorkommender Arten durchgeführt. Ergänzend dazu erfolgten mehrere Begehungen des Untersuchungsgebietes mit einer Artenaufnahme. Bei der zunächst durchgeführten Relevanzprüfung und anschließenden Potenzialanalyse wurde herausgestellt, dass folgende Arten prüfrelevant sind:

-
- 2 Reptilienarten
 - 29 Brutvogelarten

Von diesen Arten wurde die Zauneidechse vertieft geprüft. Die Fortpflanzungsstätten der restlichen Arten gehen weder verloren, noch werden diese beeinträchtigt.

Um keine Verbotstatbestände hervorzurufen werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen ergriffen, wie die Bauzeitenregelung (Baufeldberäumung von Oktober bis Februar) und Abstandspuffer zu den vorhandenen Gebüschstrukturen. Zum Schutz der Zauneidechse wird ein Reptilienschutzzaun aufgestellt. Zusammengefasst treten somit keine Verbotstatbestände für die geschützten Arten ein.